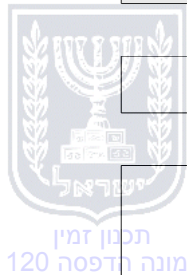


הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0478784

שכונת אל גורען, שלב א', מכחול



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אבו בסמה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2022

לאשר את התוכנית

02/08/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרה במקום של התיישבות בדואית, בשכונה הממוקמת דרומית למתחם המרכזי במכחול. המתחם המרכזי נמצא במרכז הישוב, בסמיכות לשכונה, בין הדרך הפנימית הראשית (דרך מס' 1) לבין נחל מרעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

התכנית מיועדת למשפחה מורחבת (חמולה/גום) המונה שמונה אחים ומשפחותיהם הגרעיניות, בניהם ובנותיהם (שחלקם בעלי משפחות), סה"כ תכלול התכנית 85 מגרשי מגורים, 249 יח"ד וכ-725 נפשות בשנת היעד. המשפחה המורחבת יושבת על קרקעות הנמצאות בתביעות בעלות שחולקה בניהם. תכנית זו מסדירה את החלוקה הפנימית הקיימת בשיתוף מרבית התושבים.

שטחה של התכנית כ- 204 דונם והיא משנה ומפרטת את תכנית המתאר המאושרת 104/02/28. השכונה מתוכננת להבנות בשלבים, השלב הראשון כולל שינוי יעודים ממגורים א', שטח ציבורי פתוח ודרך ליעודי מגורים בישוב כפרי, מבני משק, שצ"פ ומבני ציבור.

השכונה מתוכננת כשכונה משולבת חקלאות המשלבת את מכלאות הצאן הקיימות ומספקת תעסוקה למגדלי צאן, משמרת מאפיינים מסורתיים של חקלאות וגידול עדרים. במכחול מאושרים מבני ציבור כלל יישוביים שתוכננו במסגרת התכנית המאושרת של מרכז השרותים. למתחם המרכזי הוכנה פרוגרמה למוסדות ציבור ובו יסופקו יתרת שטחי הציבור והתכנית המוצעת כוללת שטחי ציבור, גן ילדים, מסגד ושיג ומספקת שרותי מסחר בסיסיים ומסחר מלווה רחוב (חזית מסחרית), הכל תוך שמירה על תעסוקה נקיה.

התכנית מאפשרת סה"כ 249 יח"ד, בצפיפות דיור ממוצעת של 4 יח"ד/דונם (צפיפות זו נמוכה מהצפיפות המיועדת לתאי שטח בבעלות המדינה מאחר וכל שטח המגורים מיועד למגורים בישוב כפרי). התכנית מציעה מגרשי מגורים למשפחות האחים בני משפחת אל גורען, משלבת ככל הניתן את המבנים הקיימים בתכנית ולוקחת בחשבון את צרכי המגורים של הדור הבא. בגלל פיזור מבני המשק (מכלאות צאן) בשכונה יעוד המגורים בכל השכונה נקבע ל"מגורים בישוב כפרי". התכנית כוללת הוראות המאפשרות הקמת מבני מגורים זמניים. בתכנית התייחסות לפתרונות ביוב מקומיים/זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

התכנית הותאמה לפיתוח תחבורה ציבורית ותשתלב עם מערך הדרכים המאושר של הישוב. התכנית כוללת בנוסף שטחי חקלאות (שישמשו כעתודה למגורים עבור תושבי השכונה) ושטחים פתוחים. חלק מהשטחים הפתוחים ישמשו בעתיד לדרכים ויאפשרו בהווה מעבר בין קווי ביוב וניקוז למאספי תשתיות ראשיים. בשטחי המגורים בתכנית מתוכנן קטע של קו מקורות המיועד להעתקה למיקומו הסופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אל גורען, שלב א', מכחול

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

624-0478784

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

203.945 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 אבו בסמה
 קואורדינאטה X 206553
 קואורדינאטה Y 576612

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אל גורען, מכחול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: מכחול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אל גורען

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100019	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 120



תכנון זמין
 מונה הדפסה 120



תכנון זמין
 מונה הדפסה 120

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
11 / 02 / 105	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 11 / 02 / 105. הוראות תכנית 11 / 02 / 105 תחולנה על תכנית זו.	2840	2527		05/08/1982
104 / 02 / 28	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 104/02/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד. *מס' הסבה 226/02/11	5324	3814		26/08/2004
401 / 03 / 28	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 401/03/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד * מס' הסבה 227/03/11	5324	3814		26/08/2004

הערה לטבלה:

104/02/28 (מס' הסבה 226/03/11)
401/03/28 (מס' הסבה 227/03/11)



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבינעם לוין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 2000		03/11/2021	טל לוין	15: 28 03/11/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000		03/11/2021	טל לוין	15: 29 03/11/2021	נספח נוף	לא
טבלת שטחים	רקע		4	01/11/2021	אבינעם לוין	15: 47 02/11/2021	טבלת תאי שטח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		5	03/11/2021	אבינעם לוין	15: 30 03/11/2021	נספח הסדרת גידול צאן - מלל	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 2000	1	03/11/2021	אבינעם לוין	15: 32 03/11/2021	נספח הסדרת גידול צאן - תשריט	לא
הסדרת שטח	מנחה		1	21/10/2021	טל לוין	10: 15 21/10/2021	נספח קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 2500		01/11/2021	טל לוין	15: 34 03/11/2021	נספח מבנים קיימים	לא
טווח הרחקה	מחייב		1	12/06/2019	אבינעם לוין	11: 22 12/06/2019	מרחקים מזעריים בין מבני משק חקלאיים למגורים	לא
מבנים חקלאיים	מנחה		3	26/01/2020	אבינעם לוין	11: 57 27/01/2020	נספח מבנים חקלאיים	לא
סקר סייסמי	מנחה		45	01/01/2018	עמיר אידלמן	14: 26 11/07/2019	סקר סייסמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	02/11/2021	אסתר לוינסון	15: 35 03/11/2021	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
חשמל	מנחה	1: 1250		07/11/2021	אירוונג פייביש	16: 27 07/11/2021	נספח חשמל	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	28/04/2022	אריה שוורץ	15: 46 02/06/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		19	01/06/2022	אריה שוורץ	15: 49 02/06/2022	פרשה טכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	13/11/2021	עודה אבו פריחה	15: 21 13/01/2022	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה			12/12/2020	עודה אבו פריחה	09: 24 15/12/2020	נספח עבודות עפר	לא
סביבה ונוף	מנחה		34	08/11/2021	דוד מנינגר	12: 00 08/11/2021	מסמך סביבתי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500		10/10/2021	דוד מנינגר	14: 26 13/10/2021	תשריט ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	14: 28 13/10/2021	דוד מנינגר	10/10/2021	25		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים	14: 29 21/10/2021	דוד מנינגר	29/08/2019	9		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 34 05/10/2021	אבינעם לוי	05/10/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



מכון זמין
מונה הדפסה 120



מכון זמין
מונה הדפסה 120

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והתישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	GiladEt@m oag.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com
אינג' כבישים וניקוז	מהנדס	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com
תברואה	יועץ	אריה שורץ	16098	אריה שורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
פרוגרמטור ית	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@gmail.com
אינג' חשמל	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
גאוגרף	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
מתורגמן	יועץ	וליד חסן			נצרת	(1)	40			hasan.walid@gmail.com
מנהלת פרויקט	יועץ	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
	יועץ כלכלי	אוהד פסטרנק			הרצליה	(2)	16			e-pstrnk@zahav.net.il

(1) כתובת: רח' 6042/40 ת"ד : 5826.

(2) כתובת: אסירי ציון 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית דו משפחתי	מבנה מגורים הכולל שתי יח"ד החולקים ביניהן קיר משותף או נמצאות זו מעל זו.
גידול צאן אינטנסיבי	שימוש בשיטות הזנה, רביה וניהול עדר מתקדמות שהותאמו לתנאי הארץ תוך שימוש בגזעים מוכלאים במטרה להגדיל את מספר הוולדות השנתי ולהעצים הרווחים.
דיר צאן	מכלול המבנים המיועדים לשיכון, גידול, פיטום וחליבת צאן
היתר	היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון והבנייה.
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
הסכם הסדרה	הסכם פינוי או הסכם הסדרה במקום, כמשמעותם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1574 או כל החלטה שתבוא במקומה, חתומים על ידי המדינה ועל ידי תושב הפזורה או כל הסכם אחר בין מגיש הבקשה לבין בעל הקרקע.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים
מבנה זמני לצרכי ציבור	מבנה זמני לצורכי חינוך, בריאות, דת, תרבות, רווחה ושירותים חברתיים, העומד בכל דרישות תכנית זו
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
מגרש הקבע	מגרש מגורים המיועד להסדרת התיישבותו של תושב הפזורה כפי שנקבע בהסכם ההסדרה של התושב.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
עדר צאן	קבוצת כבשים ועזים החיים והרועים בצוותא.
ראשי צאן	מספר בעלי חיים בעדר בפועל
רחלות	הכבשה הבוגרת נקראת רחלה. הרחלות מהוות את החלק הארי של העדר וממליטות בין טלה לשניים בשנה. הרחלות הן גורם קבוע יחסית בעדר, לעומת מספר האיילים (הכבש והזכר) שעוסקים ברבייה לאורך השנה ומספר הטלאים, אשר משתנים לפי עונה, על כן נהוג לציין ולמדוד את גודל העדר לפי מספר הרחלות
שיג	מבנה ארוח מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.
שכונה משולבת חקלאות	אזור מגורים הכולל דירי צאן בתחומו
תושב הפזורה	מי שמיועד להסדיר את התיישבותו, לפי קביעת המנהל, באחד מיישובי הבדואים בנגב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים משולבת חקלאות הכוללת 249 יח"ד ב 85 תאי שטח לצורך הסדרת התיישבות בדואית קיימת ומתן מענה לריבוי טבעי עתידי. כמו כן, התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים, לצרכי ציבור, לשירותים נלווים ולפתרונות ביוב מקומיים / זמניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת תכליות, שימושים, זכויות, מגבלות והוראות בניה ופיתוח השטח להקמת תשתיות ושרותים.

2.2.2 שינוי יעוד קרקע משצ"פ למגורים בישוב כפרי, מבני משק, שביל, דרך מוצעת, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים.

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.5 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים עם תשתיות זמניות.

2.2.6 קביעת הוראות לשלביות ביצוע תשתיות ולהקמת תשתיות זמניות לטובת מבנים זמניים ומבני קבע בתחום התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבנים זמניים לצרכי ציבור עם תשתיות זמניות.

2.2.8 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).

2.2.9 קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 120



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 120



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 120

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101 - 103, 106 - 137, 139 - 188
מסחר	251, 252
מתקנים הנדסיים	501
מבני משק	201 - 209
מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
שטחים פתוחים	607 - 610
קרקע חקלאית	1 - 7, 15, 17
שטח ציבורי פתוח	401 - 404, 406, 407
נחל/תעלת נחל	611
דרך מאושרת	1001 - 1007
דרך מוצעת	1101, 1104 - 1109
שביל	411 - 422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1007
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1101, 1105, 1109
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	203
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	107, 109, 136, 139, 142, 144, 155, 166, 177, 178
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	252
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	501
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	402, 404
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1003 - 1007
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1101, 1104, 1105, 1108
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	204, 206
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	145, 146, 151 - 153, 155 - 158, 167, 170, 174, 177, 178
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	3
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	175
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	611
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	406
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	607 - 610
חורשה לשימור	דרך מוצעת	1109
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	607
חזית מסחרית	מגורים בישוב כפרי	101 - 103, 111 - 115
חזית מסחרית	מסחר	252
להריסה	דרך מאושרת	1007

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	1109, 1108, 1106, 1105, 1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
להריסה	מגורים בישוב כפרי	103, 106, 122, 136, 142, 148, 149
להריסה	מסחר	158, 159, 168, 176, 182
להריסה	נחל/תעלת נחל	251
להריסה	נחל/תעלת נחל	611
להריסה	קרקע חקלאית	1
להריסה	שביל	414 - 412
להריסה	שטח ציבורי פתוח	403
להריסה	שטחים פתוחים	608, 607
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	611
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1101
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	122, 103
קו מים 4" ומעלה	מסחר	251
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	1
קו מים 4" ומעלה	שביל	413, 412
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	403
תחום השפעה	דרך מאושרת	1002
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	611

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.14	14,566	אזור חקלאי
61.30	125,009	אזור מגורים א'
9.32	19,013	דרכים
22.24	45,357	שטח ציבורי פתוח
100	203,945	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.76	11,745.51	דרך מאושרת
15.16	30,908.26	דרך מוצעת
4.99	10,176.59	מבני משק
1.21	2,471.45	מבנים ומוסדות ציבור
30.04	61,268.68	מגורים בישוב כפרי
1.08	2,212.24	מסחר
0.10	196.44	מתקנים הנדסיים
13.30	27,132.17	נחל/תעלת נחל
21.81	44,473.4	קרקע חקלאית
1	2,041.93	שביל

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.74	5,589.79	שטח ציבורי פתוח
2.81	5,728.62	שטחים פתוחים
100	203,945.09	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



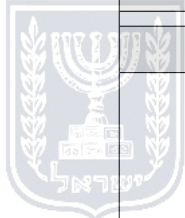
תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ומרתף. ב. משרד ביתי. ג. משפחתון. ד. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ה. מגורים זמניים במבנים זמניים, תשתיות עיליות לטובת מגורים וחניה. ו. חזית מסחרית- עבור חנות/עסק למלאכה זעירה, מסחר קמעונאי ו/או בתי אוכל ומשקה ו/או עסקי בעלי מקצועות חופשיים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. ז. מבנים זמניים לצרכי ציבור. ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1 מספר מבנים</p> <p>א) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. ב) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. ג) בכל מקרה של בנייה בקו 0.0 לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2 מחסן</p> <p>א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד. ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות. ג) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. ד) המחסן עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו בקו בניין צידי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש. ו) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו בתא השטח באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים. 3 מרתפים</p> <p>א) שימושים עבור חניה, מקלוט, מע' טכניות. ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע. 4 "שיג"</p> <p>א) תותר בניית "שיג" אחד בלבד כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד. ב) גובה מירבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי בתא השטח. ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי/אחורי וצדיים, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהיה מתחום תא השטח בלבד. ה) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

4.1

מגורים בישוב כפרי

ו) ניקוז גג ה"שיגי" יהיה אל תוך תא השטח שבו יבנה ה"שיגי", לא יותר ניקוז הגג אל תוך תאי שטח למגורים גובלים.

5) חנייה מקורה

א) תותר חנייה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חנייה נפרדת.

ב) הגובה המירבי לסככת חנייה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי

ג) אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החנייה יפתח לכיוון המגרש.

6) קווי בניין

א) קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה בס' 5.

ב) במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי בהתאם לטבלה הנ"ל בחזית ממנה תאושר הכניסה לחנייה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין ל-3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחנייה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים במגרשים אילו יהיו בהתאם לטבלה בס' 5 להלן.

ג) במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל יותר מ-50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר הקלה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים מותנה בצירוף תצלום אויר עדכני המצורף כנספח רקע 'מבנים קיימים' לתכנית זו המעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת ההקלה לפי סעיף זה.

ד) לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ג לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

7) חזית מסחרית:

א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

ב. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.

ג. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה למטרות שרות בגובה נטו של 2.2 מ'.

ד. עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

8) מתקני איסוף אשפה

יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

9) הוראות עיצוב ופיתוח

בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.



הוראות בניין

מבנים זמניים למגורים

ב

4.1

מגורים בישוב כפרי

- 1) סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.
- 2) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.
- 3) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.
- 4) קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.
- 5) השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 6) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.
- 7) תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:
- א. הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.
- ב. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.
- ג. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.
- ד. תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.
- ה. הועדה המחוזית שוכנעה כי פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.
- 8) לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.

הוראות פיתוח

ג

- 1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.



<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>(2) השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. (3) קירות תמך : תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש . (4) מבנים זמניים למגורים ולצרכי ציבור : תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p>	
<p>אדריכלות (1) גגות : הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן יהיה לתחום המגרש בלבד. (2) חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. (3) חומרי גמר : חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>	<p>ד</p>
<p>מבני משק</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>א. גידולים חקלאיים כגון שלחין, בעל, מרעה לבעלי חיים. ב. מכלאות, דירים, סככות להצללה והגנה על בעלי חיים ומבני שירות לשימוש זה. ג. חממות ובתי גידול חקלאיים, מבנים לגידול צמחי לרבות התשתיות המשרתות אותם. ד. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון : ביתן לשומר, מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית לאחסנת מזון לבעלי חיים. ה. מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבני המשק על פי תמ"א 1. ו. דרכים חקלאיות. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו. (2) מבנים לגידול בע"ח, לגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. (3) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים. (4) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. (5) הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לרבות מרחקי הפרדה. (6) כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>א</p>

4.2	מבני משק
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>באזורים רגישים נופית בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית תדרש חו"ד אדריכל נוף.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1) הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לרבות מרחקי ההפרדה.</p> <p>2) מבנים חקלאיים (מבנים לגידול צמחי ו/או גידול בע"ח) יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3) לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים / חממות לגידול צמחי ומבנים חקלאיים המיועדים לגידול בע"ח.</p> <p>4) ריחות</p> <p>א) ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין שכונה משולבת חקלאות לשכונה שאינה משולבת חקלאות.</p> <p>ב) בתחומי שכונה משולבת חקלאות ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין מתחם למבני משק לבין תאי שטח למגורים. בסמכות הועדה המקומית, ניתן לקבל הקלה לצמצום המרחק ל 30 מ' בין המכלאה לבין המשפחה המגדלת.</p> <p>ג) ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין תאי שטח חקלאיים לגידול צאן לבין בתי ספר וגני ילדים. מרחק מדויק יקבע עם מהנדס המועצה.</p> <p>ד) כיוון הצבה: מכלאה עם חצר אחת, מומלץ שהחצר תפנה לכיוון דרום-מזרח או מזרח. בדגם עם שתי חצרות מומלץ שציר האורך יפנה לכיוון צפון-דרום והחצרות למזרח ולמערב. בכל מקרה הכיוון הסופי יעשה בהתאם לתנאי השטח.</p> <p>ה) ככל שיתקיימו מפגעי ריח יידרש לטפל באמצעים טכנולוגיים / להרחיק / לבטל את המכלאה.</p> <p>ו) כל שייגרם מפגע ריח, כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים והשימושים הרגישים ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>5) נגר עילי</p> <p>א) מומלץ להציב את המבנים בניצב לשיפוע הקרקע הקיים (שיפוע אורך מרבי מומלץ עד 5%).</p> <p>ב) יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת מי נגר לסככות הגידול ולחצרות.</p> <p>ג) איסוף מי נגר מגגות של מבני משק מקורים וממשטחים תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>6) פסולת</p> <p>א) ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לדיר.</p> <p>ב) פרש מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג) סילוק פרש נוזלים ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב.</p> <p>ד) סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.</p> <p>7) שימוש בדלק / גז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

4.2	מבני משק
	<p>גז ודלק לשימוש חקלאי יותרו אך ורק באישור מפורש של הועדה המקומית והמשרד להגנה"ס. (8) מסמכים סביבתיים יוכנו ויוגשו בהתאם לדרישות רשויות התכנון. (9) הועדה המקומית רשאית לקצוב את התקופה שבה מותר יהיה לגדל בעלי חיים, ו/או להתלותה ו/או להאריכה, בכפוף להתייעצות עם משרד החקלאות ופתוח הכפר. (10) לא תותר הקמת מפעל חקלאי לרבות פעולות יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה). (11) לא תותר הקמת בורות או מגדלי תחמיץ. (12) השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לענין איכות אויר, רעש, שפכים, הדפסה 120 תכנון זמין</p>



תכנון זמין
הדפסה 120

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
-----	---------------------

4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט, תעסוקת נשים או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית. ב. "שיגי" - מבנה התכנסות וארוח על פי הגדרתו בתכנית. ג. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה ומתקני מחזור, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, קומת עמודים מפולשת מתקן לחלוקת דואר וכד'. ד. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית, מתקני משחק וספורט וחקלאות קהילתית. ה. בניה בתת-מעבר תשתיות ציבוריות בתת הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט. ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

4.3.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	<p>(1) תותר בנית מספר בנינים בתוך כל תא שטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ- 6 מ'. (2) המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים. (3) עד לבניית המבנה הציבורי, ניתן יהיה לפתח את השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון, באופן זמני, באישור מהנדס הועדה המקומית. (4) במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים. (5) שיג תותר הקמת "שיגי" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיגי" יהיה 3.0 מ'. (6) מבני עזר הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>(7 חניה</p> <p>החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>(8 בסמכות הועדה המקומית לאשר בניית צריח (מינראט) למסגד שגובהו עולה על הרשום בטבלה בס' 5 להלן, ככל שהועדה התרשמה כי גובה זה משתלב בתכנית האדריכלית של המסגד.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>(1 גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(2 חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>(3 חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>תותרנה למבני ציבור זמניים תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>(1 דרכים:</p> <p>לכל תא שטח תהיה גישה של דרך אשר תחובר לרשת הדרכים הקיימת. על מנת לצמצם עלויות עבודות העפר, מפלסי תאי השטח ייקבעו לאחר תכנון מפלסי הכבישים.</p> <p>(2 גדרות:</p> <p>המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>(3 קירות תמך:</p> <p>תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>(4 נטיעות:</p> <p>יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>



<p>4.3</p> <p>ו</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחירום. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי עבור הגינון במקום.</p> <p>ג. חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>ד. חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ו. בתא שטח 407 תותר הקמת "שיג" ואוהל זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>ז. בתא שטח 406 תותר הקמת שביל תחזוקה לנחל.</p> <p>ח. בתא שטח 402 יותר שטח המיועד לחורשה לשימור.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5) "שיג": "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים ולשביעות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2) עצים וצמחייה</p> <p>א) תכנון צמחיה במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p> <p>ב) תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.</p> <p>ג) במרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ד) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם". ככול שתוצב תאורה,</p>





4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג. (ה) אין לטעת עצים מעל קווי תשתית או בסמיכות להם. (4) חומרי בנייה חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. (5) מתקני משחק מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם. (6) מתקנים ותשתיות המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. (7) לא תותר סלילה באספלט של שביל התחזוקה. יותר שימוש במצעים או גמר בחומר טבעי דוגמת ריצוף באבן טבעית, אגרגטים וכדומה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע משמש כרצועת מגן של עורק ניקוז נחל מרעית. בתחום זה יותרו רק השימושים הבאים : (1) פעולות להשבה ושיקום נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל. (2) עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות. (3) מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור. (4) חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. (5) אלה יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	<p>שימושים א. שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, תחנת שנאים של הח"י, מתקני נופש ספורט ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים, מסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית וכד'. ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחיבורים למערך השבילים ביישוב. ג. תותר הקמת דרך תחזוקה לנחל ברוחב מזערי 5 מ'. ד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. ה. בתא שטח 607 יותר שטח המיועד לחורשה לשימור.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>

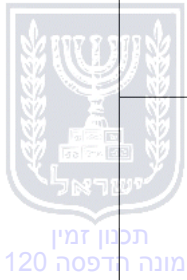
4.5	שטחים פתוחים
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתחום שטח זה תאסר כל בנייה למעט קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה ובמינימום פגיעה בגדות הנחל. 2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר באופן ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 3) ככול שתוצב תאורה, הנחיות לתאורה יהיו בתאום עם רט"ג. 4) נטיעת צמחיה בשטחים פתוחים יתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים, עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים נפוצים. 5) לא תותר סלילה באספלט של שביל התחזוקה. יותר שימוש במצעים או גמר בחומר טבעי דוגמת ריצוף באבן טבעית, אגרגטים וכדומה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע משמש כרצועת מגן של עורק ניקוז נחל מרעית. בתחום זה יותרו רק השימושים הבאים :</p> <p>1) פעולות להשבה ושיקום נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל. 2) עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות. 3) מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור. 4) חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. 5) אלה יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.</p>
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. גידולים חקלאיים כגון : בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים. ב. חממות ובתי גידול חקלאיים/ מבנים לגידול צמחי. ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון : מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית. ד. מתקנים פוטו-וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1. ה. דרכים חקלאיות. ו. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. ח. כל שימוש אחר במגרש ביעוד זה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

	4.6
	קרקע חקלאית
	4.6.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים חממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו.</p> <p>(2) במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>(3) מבנים ולגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>(4) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>(5) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>ב</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>(1) הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לרבות מרחקי הפרדה.</p> <p>(2) מבנים חקלאיים (מבנים לגידול צמחי) יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	
<p>ג</p> <p>תשתיות</p> <p>דרכים חקלאיות תתוכננה בהתאם לדרישות ולהוראות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	4.7
	נחל/תעלת נחל
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>א. ביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p> <p>ב. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.</p> <p>ג. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.</p> <p>ד. כלל הפעולות יבוצעו בתאום ולאחר אישור רשות הניקוז.</p> <p>ה. לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p>	
	4.7.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>(2) ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעברי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p>	
<p>ב</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) כל עבודות הפיתוח בערוץ הנחל תהיינה בתאום ואישור רשות הניקוז.</p> <p>(2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה בשטח המוגדר ע"פ החוק כרצועות השפעה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתכנית זו ליעודי קרקע</p>	

	4.7
<p style="text-align: center;">נחל/תעלת נחל</p> <p>אחרים. 3) תחום ההשפעה נקבע ע"פ פשט הצפה של 1%.</p>	
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות לתאי השטח הגובלים בנחל: 1) החזית הפונה לנחל תתוכנן לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2) בקשה להיתר בניה תכלול: (א) פריסת הגדר הגובלת בנחל בק.מ. מזערי 1: 250, וברקע הפריסה-שרטוט חזית המבנים. (ב) פרטי גדר לרבות כל סידורי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3) קיר תומך יתוכנן כקיר מסלעה (סלעים/ בולדרים) או כקיר כובד מחלוקי נחל או כל קיר מחומר אחר בתנאי שיחופה בחלוקי נחל. פרט הקיר התומך יוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	ג
	4.8
	שביל
	שימושים
	4.8.1
<p>א. תאי שטח אלו ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים ורכב תחזוקה, גינון ונטיעות, ניקוז, מעבר לקווי תשתית ציבורית ומתקנים נלווים. ב. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
	4.8.2
	הוראות
	הוראות בניו
<p>1) חומרי בניה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. 2) תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	א
	הוראות פיתוח
<p>1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט 2) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. 3) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. 4) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	ב
	4.9
	דרך מאושרת
	שימושים
	4.9.1
<p>א.מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p>	



	4.9
<p>דרך מאושרת</p> <p>ב.גינון ונטיעות ג.מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד.תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור. ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
	4.9.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4)תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	
	4.10
	דרך מוצעת
<p>שימושים</p> <p>4.10.1</p> <p>א.מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב.גינון ונטיעות ג.מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד.תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז לאיסוף פסולת. ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
	4.10.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1)תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2)בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3)בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4)תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5)רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6)התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	
	4.11
	מסחר
	שימושים
	4.11.1



4.11	מסחר
	<p>א. מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים, כמו כן יותרו משרדים, עסקים ומשרדים עבור בעלי "מקצועות חופשיים", מזנונים ובתי אוכל, בריאות, מכונים ללימוד והוראה, שרותי רפואה וכד', וכן מעבר מקורה להולכי רגל. הכל בכפוף לסי' 4.11.2 להלן.</p> <p>ב. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת השנאה.</p> <p>ג. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.</p> <p>ד. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1) גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ - 2.70 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>2) עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>3) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>4) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>5) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>1) הקומה המסחרית תתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>א) מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך.</p> <p>ב) בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>2) ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p> <p>3) יש להפנות את הנגר של המגרש למערכת הדרכים ההיקפיות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>נטיעות: יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>מבני המסחר יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>



מסחר	4.11
הנחיות מיוחדות	ה
(1) לא יותרו שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק. (2) לא יותר אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור). (3) השימושים יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית. (4) לא תותר מכירת חומרי בנין (כגון חול, אגרגאטים, מלט וכד') בתפוזרת או בשקים.	



מתקנים הנדסיים	4.12
שימושים	4.12.1
א. חדר שנאים. ב. מערכות תשתית תת קרקעיות. ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.	
הוראות	4.12.2
הוראות בינוי (1) גדרות: המגרש יהיה מגודר. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. (2) תחנת השנאה תתוכנן בהתאם להוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6) 4	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	(5) 14	4	1	50	(4) 312	(3) 100		(2) 52	(1) 160	380	,123 ,118 ,169 ,125 176	מגורים בישוב כפרי
(6) 4	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	(5) 14	4	1	50	574	(3) 150		(2) 94	(1) 280	450	,102 ,101 ,112 ,111 114 ,113	מגורים בישוב כפרי
					(7)							10	40		,102 ,101 ,112 ,111 114 ,113	מסחר מגורים בישוב כפרי
(6) 4	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	(5) 14	4	2	50	(4) 574	(3) 150		(2) 104	(1) 320	450	,107 ,106 ,119 ,108 ,121 ,120 ,124 ,122 ,127 ,126 ,129 ,128 ,139 ,133 ,143 ,140 144	מגורים בישוב כפרי
(6) 4	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	(5) 14	4	2	50	(4) 574	(3) 150		(2) 104	(1) 320	450	- 150 ,164 ,156 ,171 ,165 ,175 ,173 ,181 ,177 ,186 ,183 188 ,187	מגורים בישוב כפרי
(6) 4	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	(5) 14	4	2	50	794	(3) 200		(2) 104	(1) 440	699	115	מגורים בישוב כפרי
					(7)							10	40		115	מסחר מגורים בישוב כפרי



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14	4	3	50	(4) 836	(3) 200		(2) 156	(1) 480	699	,130 ,117 ,148 ,131 ,161 ,149 ,163 - ,172 ,166 ,182 ,180 185		מגורים בישוב כפרי		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14	4	4	50	(4) 1098	(3) 250		(2) 208	(1) 640	900	,136 ,135 ,160 ,159 ,168 ,167 ,174 ,170 178		מגורים בישוב כפרי		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14	4	5	50	(4) 1360	(3) 300		(2) 260	(1) 800	1000	,141 ,134 184 ,157		מגורים בישוב כפרי		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14	4	5	50	1622	(3) 350		(2) 302	(1) 920	1100	103		מגורים בישוב כפרי		
					(7)							10	40		103		מסחר		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14	4	6	50	(4) 1622	(3) 350		(2) 312	(1) 960	1100	,110 ,109 ,132 ,116 ,142 ,137 ,146 ,145 ,158 ,147 179		מגורים בישוב כפרי		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	700			(9) 70	630	1400	201		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	350			(9) 35	313	700	202		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	570			(9) 57	513	1140	203		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	550			(9) 55	495	1100	204		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	465			(9) 47	419	930	205		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	685			(9) 69	617	1370	206		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	600			(9) 60	540	1200	207		מבני משק		
4	3.5	3.5		1	(10)			50	370			(9) 37	333	740	208		מבני משק		



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3.5	3.5	1	(10)		50	770			77 (9)	693	1540	209	מבני משק	מבני משק
1	1	1	1	4		10	50				(11) 50	100	404, 402	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	1	1	5		20	90			10	80	450	407		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	1	5		70	5756			(12) 100	5656	8223	1		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	233			(12) 100	133	333	2		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	20333			(12) 100	20233	29048	3		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	1146			(12) 100	1046	1637	4		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	579			(12) 100	479	828	5		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	1050			(12) 100	950	1500	6		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	940			(12) 100	840	1344	7		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	876			(12) 100	776	1252	15		קרקע חקלאית
5	5	5	1	5		70	397			(12) 100	297	568	17		קרקע חקלאית
5	5	5	2	(13) 12		40	700			70	630	700	301		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	3	12		40	1750			175	1575	1750	302		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5					50				(14) 50	190	501		מתקנים הנדסיים
5	5	5	2			60	720			20	700	1200	251	מסחר	מסחר
5	5	5	2			60	800			50	750	1000	252	מסחר	מסחר



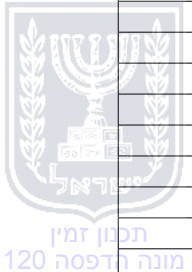
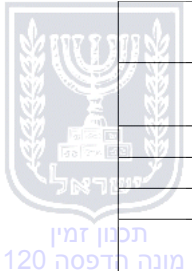
תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6) 5	176,169,125,123,118		מגורים בישוב כפרי
(6) 5	114,113,112,111,102,101	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(8)	114,113,112,111,102,101	מסחר	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	,126,124,122,121,120,119,108,107,106 144,143,140,139,133,129,128,127		מגורים בישוב כפרי
(6) 5	,177,175,173,171,165,164,156-150 188,187,186,183,181		מגורים בישוב כפרי
(6) 5	115	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(8)	115	מסחר	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	,166,163-161,149,148,131,130,117 185,182,180,172		מגורים בישוב כפרי
(6) 5	178,174,170,168,167,160,159,136,135		מגורים בישוב כפרי
(6) 5	184,157,141,134		מגורים בישוב כפרי
(6) 5	103	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(8)	103	מסחר	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	,147,146,145,142,137,132,116,110,109 179,158		מגורים בישוב כפרי
5	201	מבני משק	מבני משק
5	202	מבני משק	מבני משק
5	203	מבני משק	מבני משק
5	204	מבני משק	מבני משק
5	205	מבני משק	מבני משק
5	206	מבני משק	מבני משק
5	207	מבני משק	מבני משק
5	208	מבני משק	מבני משק
5	209	מבני משק	מבני משק
1	404,402	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	407		שטח ציבורי פתוח
5	1		קרקע חקלאית
5	2		קרקע חקלאית
5	3		קרקע חקלאית
5	4		קרקע חקלאית
5	5		קרקע חקלאית
5	6		קרקע חקלאית
5	7		קרקע חקלאית
5	15		קרקע חקלאית
5	17		קרקע חקלאית



קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	301		מבנים ומוסדות ציבור
5	302		מבנים ומוסדות ציבור
5	501		מתקנים הנדסיים
5	251	מסחר	מסחר
5	252	מסחר	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) קווי בנין לתאי שטח פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים. תאי שטח פנימיים, קו הבנין הקדמי יהיה קו הבנין הרשום ברוזטה של הדרך שאליה מתחברת הכניסה לתא השטח. קווי בנין תת קרקעיים יהיו בהתאם לקווי בנין על קרקעיים.
- (ב) באזור מגורים בישוב כפרי, מותרים קווי בנין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מרבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אלו יהיה לתוך תא השטח ושהקיר בין 2 תאי השטח יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ).
- (ג) למבנה אשפה יותר קו בנין 0.00 קדמי וצדדי.
- (ד) יותר ניווד השטח העיקרי ושטח השרות ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל המפלסים מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סה"כ זכויות הבניה לכל אחד מתאי השטח לרבות יחידה אחת של "שיג" בשטח עד 60 מ"ר הכלול בשטחים העקריים. שטח למשרד ביתי/ משפחתון עד 30 מ"ר יחושב כמניין השטחים העקריים.
- סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. חלוקת שטחי שרות תהיה כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממי"ד, 25 מ"ר מחסן..
- סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. שטחי שרות מתחת לקרקע יהיו למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.
- יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות בתכנית המאושרת עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.
- גג שטוח 14 מ"ג משופע 16 מ'.
- עבור מבנים זמניים יותר קו בנין 0.
- גובה פנימי נטו של קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
- במגורים בישוב כפרי עם סימון חזית מסחרית תותר בניה בקו בנין קדמי "0".
- עבור מחסן חקלאי..
- 5.8 מ' עבור סככה חקלאית, 2.2 מ' עבור מחסן חקלאי ללא גג..
- עבור תחנות השנאה.
- מבנים קשיחים ישמשו בין היתר כמבני עזר למשרד, חדר שומר, שרותים סניטריים, מחסנים לכלי עבודה וציוד חקלאי, סככות ומחסנים לכלי רכב חקלאיים, חדרי מכוונות ו/או חשמל וכד'..
- בסמכות הועדה המקומית לאשר בנית צריח (מינראט) למסגד שגובהו עולה על הרשום בטבלה, ככל שהועדה התרשמה כי גובה זה משתלב בתכנית האדריכלית של המסגד.
- עבור תחנת השנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה תכלול בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות גם :-

6.1.1 תכנית העמדה ופיתוח

תכנית זו תוגש בק.מ. 1:100, על רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, ובה ציון של גבולות תא השטח המבוקש, ציון גבהי מבנים וקרקע מתוכננים, מיקום גומחות ח"ת, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.

6.1.2 תכנית בינוי

תכנית זו תוגש בק.מ. 1:250, לכל תא שטח, תפרט את מיקום וכמות המבנים, מיקום ומספר יח"ד המוצע, מס' קומות המבנה, איתור יח"ד עתידיות לרבות מיקום כניסה ומדרגות לבניה העתידית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וכמו כן :-

א. סוג הבינוי המוצע בתא השטח (קוטג', דו-משפחתי, קוטג' טורי).

ב. חלוקת שטח עקרונית בין יח"ד.

ג. ציון קווי בנין ומרחקים בין בנינים.

6.1.3 ביוב

א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב המנחה.

ג. תנאי למתן היתרי בנייה הינו אישור תכניות מפורטות לביצוע להקמת תחנות השאיבה לשפכים בהתאם לנספח הביוב וכן אישור תכנית לשדרוג תחנת השאיבה הקיימת כסייפה (ככל שידרש) על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את החיבור לתחנות השאיבה בגמר הבנייה.

ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן, הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.1.4 ניקוז

א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון הניקוז בתחום התוכנית, בתאום ואישור עם רשות הניקוז.

ב. התוכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ג. התנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרה בפועל.

6.1.5 שימושי מסחר

א. הוצאת היתר בניה לחזית מסחרית, מותנית בהתייעצות עם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

ב. היתר בניה למסחר יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.

6.1.6 תנועה

אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי לאיכלוס- ביצוען





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>בפועל. 6.1.7 פיתוח תשתית</p> <p>היתרי בניה יותנו בפיתוח מקביל של תשתית לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז ודרכים, וכן פיתוח כלל השטחים הציבוריים הפתוחים ומוסדות הציבור הנדרשים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית עד לגמר הבניה.</p> <p>6.1.8 מיגון</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.</p> <p>6.1.9 הריסת מבנים</p> <p>כל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת תכנית זו, יחשבו כמבנים המסומנים להריסה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום תא השטח.</p> <p>6.1.10 סקר עצים</p> <p>מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק משמעו מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.11 תנאי להקצאת תאי שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" - התחייבות לקביעת רישום אזהרה בטאבו לסמיכות המגורים למכלאות צאן, חתימה על כתב הסכמה מראש של המאכלס לתנאי המגורים בקרבה למכלאות צאן וויתור על כל טענה בדבר מפגעי סביבה פוטנציאלים מסמיכות המגורים לשימוש זה ובלבד שבעל המכלאה נהג באופן סביר ומלא אחר כל החוקים, חוקי העזר, התקנות והצווים הנוגעים לתפעול מכלאות צאן.</p> <p>6.1.12 תנאי להיתר בניה לתאי שטח מס' 175, 170, 171, 207 יהיה הקמת סוללה / חציצה בגובה מזערי של 1.0 מ' בין תאי השטח המצויינים לבין נחל מרעית לצורך הגנה מהצפות ושיטפונות בעת סופות גשם בהסתברות של פעם אחת בכל 100 שנים.</p> <p>6.1.13 עבור תאי שטח מס' 160, 170, 171, 175 יוגדר אמצעי להגדרה פיזית של גבולות המגרשים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.1.14 היתר בניה ראשון לעבודות פיתוח</p> <p>טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים, באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>6.2.1 מבנים זמניים למגורים</p> <p>א. תנאי למתן היתר לשימושים זמניים מכח תכנית זו הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.</p> <p>ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה שנדרשת העתקתו/הסדרתו במקום.</p> <p>ג. מגיש ההיתר חתום על הסכם הסדרה.</p> <p>ד. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים והתשתיות הציבוריות, לאישור מוסד התכנון המוסמך לכך.</p> <p>ו. במקרים של הקמת בור/ות איסוף זמניים לביוב הדורשים תחזוקה, תנאי למתן היתר הינו התחייבות גוף ציבורי ללפניו השפכים מבורות איסוף, תחזוק קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ותחזוק ו/או כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם.</p> <p>ז. תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה זמני ולמבנה קבע למגורים בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת</p>	

תנאים בהליך הרישוי

המענה במבנים ומוסדות ציבור, ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.
ח. בתחום תא שטח מאושר המיועד למבנים ומוסדות ציבורי ניתן לאשר היתר בניה מכוח תכנית זו ללא צורך באישור תשריט חלוקה לתאי שטח. היתר הבניה יוגש ע"י הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים.

ט. היתרי בנייה למבנים זמניים בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית מאושרת, יינתנו לאחר הכנת תכנית בינוי, ע"י רשות הבדואים, באישור הועדה המקומית שתכלול את הפרטים הבאים:

1) מיקום המבנים והשימוש המבוקש בהם

2) מיקום חניות ומבני עזר

3) סימון קווי בניין ומרחקים בין המבנים

4) קביעת גובה 0.00 לכל המבנים

5) התוויית שבילים, מעבר תשתיות, פתרונות ניקוז

י. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המרבית שצויין באישור ר.מ.י, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות ר.מ.י ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על תא השטח. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.

הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

יא. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית המאושרת כוללת התניה לשימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.

יב. הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.

יג. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 5 שנים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.

יד. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הועדה המקומית.

טו. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.

טז. מים, ביוב, ניקוז:

1) בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה, התוספת השנייה חלק א'.

2) כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים. יותרו פתרונות זמניים מקומיים למערכת הביוב. פתרונות ביוב אשר אינם תואמים נספחי ביוב בתכנית מאושרת קיימת יובאו לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

3) פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 3 שנים. תותר הארכה ל-3 שנים נוספות בהחלטה מנומקת של הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2</p>
<p>בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום.</p>	
<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה למבנים קיימים :-</p> <p>6.3.1 הכנת בקשה להיתר בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כפי שתעודכנה מעת לעת, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>6.3.2 התחייבות להריסת מבנים / חלקי מבנים/גדרות, בתא השטח, שלגביהם לא מבוקש היתר בניה בהתאם לס' "הריסות ופינויים" להלן, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.3 בסמכות הועדה המקומית לאפשר הקלה מהוראות פרק 4. לעיל בתנאים כדלקמן:</p> <p>א. המלצת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. שטח מבנה למגורים לא יפחת מ 37 מ"ר שטח כולל או "כל שטח אחר" לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. שטח מבנה לא יעלה על המותר בס' 5. לעיל (הטבלה).</p> <p>ד. המרחק המזערי בין שני מבנים סמוכים למגורים באותו תא השטח לא יפחת מ 5.4 מ' או שהם יהיו בקיר משותף, או "כפי שקיים", לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. המרחק המזערי בין המבנה לקו בנין אחורי לא יפחת מ 2.7 מ' או "כפי שקיים", לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ו. המרחק בין המבנה לבין קו בנין צדדי לא יפחת מ 2.7 מ' או אפס או "כפי שקיים" לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. מהנדס הועדה המקומית רשאי להמליץ לפי שיקול דעתו על אטימת פתחים בקירות שמיקומם חורג מקווי הבנין של תאי השטח.</p> <p>ח. במקרים של בניה בקו בנין אפס בגבול צידי או אחורי של תא השטח, כאשר התנאים הטופוגרפיים יוצרים הפרשי מפלסים המאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחתם לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.4 תנאים להרחבת מבנה קיים בנוסף ו/או לאחר הוצאת היתר בניה</p> <p>א. הרחבה ללא הקלה - בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>ב. הרחבה הכוללת בקשת הקלה שגובה המבנה המבוקש המרבי עד שתי קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין - תהיה בהתאם להוראות לעיל.</p> <p>ג. לא תותר הרחבת מבנה הכוללת בקשת הקלה שבה מבוקש אישור לגובה המבנה המבוקש שיהיה גבוה משתי קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין.</p> <p>6.3.5 הוצאת היתר בניה למבני עזר ולמבני משק קיימים תחויב בעמידה בס' 6.3.1-6.3.2 לעיל.</p> <p>6.3.7 פרוק אזבסט ו/או כל חומר בניה אחר עליו יורה מהנדס הועדה המקומית והחלפתו בחומר מאושר אחר בהתאם לס' "הריסות ופינויים" להלן.</p>	
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.4</p>
<p>היתרי בניה לקרקע חקלאית ולמבני משק ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>6.4.1 הכנת בקשה להיתר בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה כפי שתעודכנה מעת לעת.</p> <p>6.4.2 הכנת תכנית חלוקה. תכנית חלוקה תקח בחשבון בין היתר את נושא ניקוז של ואדיות קיימים במקום. על ואדי לא תתאפשר בניה או סגירה ו/או גידור. החלוקה תתבצע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.3 התחייבות להריסת מבנים / חלקי מבנים/גדרות, בתא השטח, שלגביהם לא מבוקש היתר</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>בניה בהתאם לס' 6.3 לעיל, 6.6 להלן, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.4 היתרי בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות) יחייבו הגשת תוכנית בינוי וילווי בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' לנספח "מבנים חקלאיים".</p> <p>התכנית על נספחיה אלו תאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכד').</p> <p>6.4.5 תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים הוא אישור משרד החקלאות ופתוח הכפר.</p> <p>6.4.6 בסמכות הועדה המקומית בכפוף להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, יהיה להגביל או שלא להתיר בקשות להיתר בניה לשימושים חקלאיים העלולים להוות מפגע של תברואה חקלאית, או מטרד נופי, או מטרד אקולוגי סביבתי, או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים לאזור בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.7 היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוק של פסולת.</p> <p>היתר בניה למבנה צמחי יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>6.4.8 יאסר שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ובסוג אשר טווח הסיכון שלהם הוא בתחום השימושים הרגישים של התכנית (מגורים, מוסדות ציבור).</p> <p>6.4.9 לא תותרנה בקשות להיתרי בנייה לשימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים, בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטרד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה. בהתאם לתמ"א 15, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית, באם מרחקם המזערי ממנחת הוא 5.0 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.</p> <p>6.4.10 היתרי בניה זמניים למבני משק המשמשים לגידול בעלי חיים ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית (ואפשר לתקופת זמן מוגבלת) עפ"י תכנית זו ובתנאי התחייבות להריסת המבנים ולהפסקת השימושים החקלאיים (למעט גינה/מטע לצרכים ביתיים) בהתאם לתנאי הועדה המקומית.</p> <p>6.4.11 תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הוטרינר הממשלתי.</p> <p>6.4.12 תנאי להיתר בניה, שימוש או פעילות חקלאית הוא תיאום עם משרד החקלאות ופתוח הכפר.</p> <p>6.4.13 הקמת מיכלי מזון והקמת מבנים לגידול בע"ח, תותר רק בכפוף להתייעצות עם משרד החקלאות ופתוח הכפר ועם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית או עם יועץ סביבתי מטעמה.</p> <p>6.4.14 מתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים "רטובים" יותר בכפוף לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>6.4.15 תנאי למתן היתר בנייה למכלאות צאן ודירים הינו הגשת תכנית ניקוז לועדה המקומית המציגה כי הניקוז ממבני המשק לא מופנה לנחל בנוסף, קבלת ההיתר מותנית בבניית סוללת הגנה על הנחל באזור הדירים.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.5</p>
<p>6.5.1 כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>6.5.2 התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	



6.6.1 כללי

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול תא השטח ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.

6.6.2 תשתיות למערכות (חתב"ט) חשמל תאורה בזק וטל"כ - הוראות כלליות ובצוע תשתיות: חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים בהתאם לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של מערכות התשתית, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.

6.6.3 תאורת רחובות ושצפים

א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות. בכל תחום התוכנית הפנסים יהיו בטכנולוגיית LED או בטכנולוגיה מתקדמת יותר בעת הקמת השכונה וזאת לצורך חיסכון באנרגיה.

ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.

ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

ה. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה כגון: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.

6.6.4 העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. במידה ונדרש: בתאי שטח פרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לבין גבול תא השטח.

6.6.5 כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב יהיו תת-קרקעיים.

6.6.6 גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

(1) בתא שטח עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: בתא שטח המסומן בתשריט.

(2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

(3) בתחום תאי שטח ביעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול תא השטח.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות ולחוק החשמל.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו



תשתיות	6.6
<p>הבטיחות וחוק החשמל ובאישור רשות הגז הטבעי ובתאום עם החי"י. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 6.6.7 הוראות למבנים זמניים ביעוד מגורים / מבנים ומוסדות ציבור א. מעבר תשתיות בתאי השטח תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום תאי שטח במרחק של עד 1.0 מ' מגבול תא השטח. ב. ניקוז לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית, ובתאום עם רשות הניקוז. ג. אספקת מים בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. ד. אספקה וחיבור חשמל למבנה מתוקף תכנית זו מותרת מטופס 2 תקנה 3 חשמל לעבודות חשמל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>6.7.1 מים א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית. ב. אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות. ג. תאום תשתיות קווי מים בניה מעל קווי מים ומעל רצועות לתכנון קווי מים עתידיים אסורה. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש או לבצע חפירה במרחק של פחות משלושה מ' מציר קו המים. ד. תשתית קו המים הפעיל החוצה את שטח התכנית ומיועד לביטול והעתקה מזרחה לטובת התחברות אל קו המים הראשי המתוכנן לישוב העובר לאורך תוואי דרך מס' 1 יבוצע בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח המים והביוב. 6.7.2 ביוב א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. רשת הביוב תהיה מחוברת באמצעות תחנת שאיבה למט"ש ערד. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית. ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז. ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנה"ס ומשרד הבריאות. ה. רשת הביוב של התכנית תחובר לרשת הישובית באישור משרד הבריאות. ו. המגרשים יחוברו למערכת הביוב והמים הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש. ז. רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס. ח. רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. ט. פתרון למפלס מבנה ו/או למגרש שאינם עומדים בתנאים בסעיפים ז' ו-ח' לעיל יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המבנה/המגרש. י. לא יותר מעבר תשתיות עירוניות בתחום מגרשים פרטיים. ובתחום מגרשים ציבוריים יותר</p>	



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מעבר עם מאסף ביוב ציבוריים למעט במקרים חריגים בתיאום עם הרשות המקומית, כאשר לא ניתן לחבר מגרש למערכת הביוב הציבורית ולעמוד בתנאים ז', ח' ו- ט' לעיל.</p> <p>יא. הוראות למבנים זמניים ביעוד מגורים/ מבנים מוסדות ציבור :</p> <p>1) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית. כל פתרון אחר, נדרש באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) במקרים בהם פתרון הביוב הינו פינוי השפכים מבורות איסוף, לא יוצא היתר בניה אלא אם הוקם גוף ציבורי שיהיה אחראי על אחזקת קווים בין תאי שטח ובור/בורות האיסוף ו/או אחזקת כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם.</p> <p>3) ניתן יהיה לקבוע בהיתר פתרון מקומי לתא שטח בודד ע"י בור רקב ובור ספיגה בתחום תא השטח.</p> <p>4) ניתן יהיה לקבוע בהיתר פתרון מקומי ע"י בור רקב ובור ספיגה בתחום תא השטח למספר תאי שטח שמרוחקים אחד מהשני ושלא ניתן לבצע מערכת איסוף משותפת ופתרון קצה משותף שישרת תאי שטח אלו.</p> <p>5) ניתן יהיה לקבוע פתרון לעד 20 תאי שטח באמצעות מערכת איסוף שפכים ובור איסוף בקצה או מספר מערכות כנ"ל בהתאם לאפשרויות הביצוע בשטח, זאת כאשר ניתן לחבר בין יחידות הדיור ובור האיסוף במערכת צנרת נגישה לטיפול ונפח בור האיסוף מאפשר פינוי בתדירות של לא פחות מפעם בחודש .</p> <p>6) ניתן יהיה לקבוע פתרון כאשר כמות יחידות הדיור 20 ומעלה באמצעות שאיבה והתחברות למערכת ביוב פעילה אם נמצאת במרחק סביר מתאי השטח והפתרון אפשרי הנדסית וסביר כלכלית.</p> <p>7) תנאי להיתר עבור 20 יח"ד ומעלה, הוא הכנת מסמך ע"י יועץ מומחה שיקבע את החלופה המועדפת מבחינה הנדסית, סביבתית וכלכלית, מבין החלופות המצויינות בתכנית זו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>8) ההנחיות לעיל מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל סטייה מהן מחוייבת באישור משרדים אלו.</p> <p>9) כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.7.3 ניקוז תיעול והחדרה</p> <p>א. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות "נספח ניקוז".</p> <p>ב. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p> <p>ג. נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, כגון מבני משק המשמשים לגידול בע"ח ומבנים המשמשים לעיבוד חקלאי, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ה. תשטיפים היוצאים מתא שטח המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב או למבני משק, יופנו לאזורים מוסדרים או לבריכות תשטיפים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.8	חשמל
<p>6.8.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.8.2 תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה הפנימיות יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p>	



ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה הפנימיות, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים.

ג. על אף האמור, ניתן יהיה לאחר אילוצים טכניים, תכנוניים או אחרים, למקם את תחנות ההשנאה הפנימיות במרווחים שבין קווי בניין לגבול תא השטח מחוץ לתא השטח על עמודים של חברת חשמל.

6.8.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'

(2) קו חשמל מתח נמוך -

תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'

(5) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מקו הבנין

(6) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מקו הבנין

(7) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

(8) ארון רשת 630 א' או 900 א' - 1 מ' מקו הבנין

(9) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבנין

ב. מציר הקו

(1) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 6.0 מ'

(2) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ'

בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - 33.0 מ'

(3) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

6.8.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל.

6.8.5 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.8.6 על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת:

רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל

- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.




6.8.7 תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:

א. קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית.

ב. קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התוכנית.

ג. תחנות השנאה תהיינה בחדרים עפ"י סטנדרט חח"י.



	<p>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>6.8.8 פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תוכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>6.9.9 מרחקי בטיחות בין עמודי מתח גבוה / מתח נמוך עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.</p> <p>6.8.10 לא יאושר מעבר כבלי מ"ג מ"ינ בשצ"פים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים.</p>	
	<p>תקשורת</p> <p>6.9</p> <p>6.9.1 תקשורת</p> <p>א. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) ארונות מ.ס.א.ג כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>ג. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ד. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ה. יותקנו לוחות סעף וגומחות המ.ס.א.ג חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p> <p>6.9.2 חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)</p> <p>א. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>ב. תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ד. בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p>	
	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.10</p> <p>6.10.1 פסולת בניין</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה תכלול הצהרה בדבר כמויות פסולת הבניין שעתידה להיווצר במהלך הבנייה. הצהרה זו תוגש חתומה ע"י מגיש הבקשה (בהתאם לנוהל לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בנייה, המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>ב. לא יינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף להתחייבות בעל ההיתר לפינוי עודפי עפר/ פסולת בניה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית או לתחנת מעבר מאושרת. הועדה המקומית תקבע את הביטחונות הנדרשים להבטחת בצוע כראוי של תנאי זה.</p> <p>ג. היתר לאכלוס יינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה או מתחנת מעבר מאושרת..</p> <p>ד. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לשטח התכנית. יוגדר בשטח התכנית אתר זמני לאצירת פסולת הבניין. שטח זה יהיה מגודר ויהיה רחוק ככל הניתן מנחלים. פסולת בנין תסולק משטח התכנית לתחנת מעבר לפסולת מאושרת או לאתר אזורי מאושר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. יש לבצע גריסה של פסולת הבניין באתר או בתחנת מעבר מאושרת ולעשות בה שימוש חוזר ככל הניתן.</p> <p>ו. פינוי הפסולת לאתר קצה יבוצע ע"י משאית מכוסה למניעת מפגעים.</p> <p>ז. בשלב התכנון המפורט לביצוע, יש לבחון באם קיימים מצבורי פסולת שהושלכו באופן פיראטי בתחום התכנית. ככל ויימצאו מקבצי פסולת משמעותיים, מצבורי הפסולת יטופלו ויפונו אל תחנת מעבר מאושרת. במידה ואין תחנת מעבר מתאימה, תפונה הפסולת אל מתקן קצה</p>	

איכות הסביבה

6.10

שיאפשר את מחזור הפסולת. שאריות הפסולת אשר לא יפוננו לשימוש חוזר, יופנו לאתר הטמנה מורשה.

ח. ככל שיימצא אסבסט, האסבסט יטופל בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011

6.10.2 פסולת ביתית

א. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').

ב. תכנית הבינוי תיקבע את רמת ההפרדה במקור שתתאפשר, בהתאם למדיניות המועצה המקומית התקפה לעת אישור התכנית.

ג. מיקומם של מרכזי איסוף הפסולת יקבע בשולי מגרשים בייעוד ציבורי (שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור), במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור בטווח שלא יקטן מ-250 מ' מכל מתמחי המגורים בתכנית, וכן עבור רכב הפינוי.

ד. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית, בהתאם להנחיות תכנית האב לפסולת במרחב מרעית. נפח ומיקום מכלי האצירה יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), התש"ף-2019.

ה. מרכזי הפסולת יהיו בעלי רצפת בטון אטימה לחדירת נוזלים, למניעת זיהום קרקע. הפחים יהיו סגורים למניעת משיכת בע"ח, מרכז הפסולת יהיה תחום בגדר/ חומה. מופע אדריכלי ייקבע בתכנון המפורט

6.10.3 פסולת חקלאית

א. פסולת חקלאית על כל זרמיה, לרבות פלסטיק, פרש בעלי חיים ופגרים יטופלו ויפוננו על פי כל דין.

ב. פגרים ופרש יאוחסנו עד לפינוי במיכלי אצירה יעודיים ואטומים למניעת מטרדי ריח וזיהום.

ג. הפגרים יפוננו לאחת משלושת האפשרויות הבאות:

1) תחנות האכלה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

2) אתר שריפה ארצי.

3) להטמנה באתרים מורשים להטמנת פסולת מעורבת כגון אתר דודאים או זוהר. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותובטחנה הפרדת פסולת במקור.

ד. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.

ה. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.

ו. פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר פסולת דודאים / גני הדס או לאתר חלופי מאושר על פי כל דין.

6.10.4 מניעת השפעות דירי הצאן על הנחל

א. ממשק הגידול יהיה יבש ומתבסס על גידול ברפד עמוק, ללא מקורות שפכים מכל מכלול הדיר.

ב. הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם מסביב לדיר ממעלה אגן הניקוז ומהנחל, באופן בו מי הנגר העילי יופנו לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל.

ג. נגר עילי מכל הגגות בשטח האתר, כולל גגות מרכז המזון ואחסון זבל (במידה ויש), יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הדיר, לעבר מערכת הניקוז הטבעית, ובאופן שלא יבוא במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון.

ד. שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר ובאישור הרשות המקומית.



	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.10</p> <p>בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות פינוי ולא יפחת מ- 5 מ"ק. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>6.10.5 מניעת זיהום אויר</p> <p>בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 120</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 120</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 120</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.11</p> <p>6.11.1 שילוב נגר עילי בפיתוח</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6.11.2 תכנון נוף ופיתוח</p> <p>א. תכנון פיתוח רחובות, שצ"פים ופיתוח המרחב הציבורי יעשה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. בפיתוח המרחב הציבורי ישולבו הצללה כגון עצים, יריעות הצללה, מעברים מקורים, פרגולות וכד' לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. יושם דגש על חוויית ההליכה של הולכי רגל בדרכים הישוביות, בעיקר בהתרחבויות של הדרכים הראשיות ולאורך שבילי הולכי הרגל, בין היתר ע"י שילוב מקבצי עצי צל.</p> <p>6.11.3 הנחיות למזעור השפעות שוליים ופגיעה נופית</p> <p>חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p> <p>6.11.4 ערכי טבע ונוף</p> <p>א. במעטפת התכנית לא יוצב גידור בממשק בין ייעודי שטחים פתוחים, נחל או שצ"פ ובין שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>ב. סימון וגידור שטחים חקלאיים פתוחים יעשה ככל הניתן באמצעים שאינם מהווים חסמים למעבר בעלי חיים. יש להימנע משימוש בגדרות תיל.</p> <p>ג. חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p> <p>ד. שימור עצים- העצים המיועדים לשימור על פי התכנית יגודרו בעת עבודות ההקמה. הגדר תוסר בסיום תקופת ההקמה.</p> <p>ה. יש לאפשר מעבר מים במורד הנחל.</p> <p>6.11.5 הנחיות למזעור הפגיעה הנופית והסביבתית</p> <p>א. מינים פולשים</p> <p>1) נטיעת עצים ומיני צומח אחרים בשטח התכנית תהיה בעדיפות ממינים מקומיים ומדבריים ומסוגים העמידים לתנאי יובש לקרינה אינטנסיבית וקור ובעלי צריכת מים ותחזוקה נמוכה.</p> <p>2) אין לשתול או לטעת מינים פולשים או מתפרצים בשטחי התכנית.</p> <p>3) יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, או שהתפתחו בשטח שהוכשר לפיתוח ולבניה, על פי הנחיות רט"ג. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי. יערך ניטור לאיתור וטיפול במינים פולשים לאחר עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. צמצום השפעות שוליים</p> <p>1) התאורה בהיקף שטח התכנית ובשטחים ביעוד ציבורי תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של אור אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשטח התכנית ע"י שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור תכנון</p>	

פיתוח סביבתי	6.11
<p>התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי עקום פוטומטרי מסוג full cut off, או semi cuoff. שימוש בנורות נל"י ובטמפרטורת צבע של עד 3000K.</p> <p>2) תכנון התאורה יהיה בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. סחף קרקע</p> <p>הנגר העודף יופנה אל ערוצי הזרימה הטבעיים. לצורך האטת הזרימה ייעשה שימוש באמצעים לריסון אנרגיה ביציאה מיובלי הניקוז אל ערוץ הנחל.</p>	
פיתוח סביבתי	6.12
<p>6.12.1 הנחיות לאופן ביצוע עבודות ההקמה והשיקום</p> <p>א. אתר התארגנות</p> <p>1) תנאי להיתר לכל עבודות הבנייה והפיתוח בשכונה יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום אזורי התארגנות ומחנות קבלן, תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2) נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ובאזורים המוגדרים לכך, ועל דרכים קיימות או מוגדרות מראש.</p> <p>3) אתר ההתארגנות ומחנה הקבלן ימוקמו בתחום התכנית.</p> <p>4) אתר ההתארגנות יהיה מגודר.</p> <p>5) אצירת פסולת הבניין תעשה בתוך מיכל ייעודי בתחום מגרש מבקש ההיתר, על פי כל דין.</p> <p>6) עירום עודפי עפר ואצירת פסולת הבניין יבוצעו בתחום התכנית.</p> <p>7) משך זמן עירום העפר ואצירת פסולת הבניין לא יתארך מעבר למשך זמן ביצוע הפרויקט.</p> <p>8) הטיפול בעודפי עפר ייעשה לפי סדר העדיפויות המוצג להלן: שימוש בתחום הפרויקט, פינוי לצורך שימוש בפרויקטים אחרים, הטמנה ככיסוי באתרי פסולת / כמילוי גלעיני סוללות/ כחלק משיקום בורות / מחצבות ישנות.</p> <p>9) לא תתאפשר השלכת פסולת מאתר ההתארגנות אל השטח הסובב. יש למקם מיכלי אצירת פסולת באתר ההתארגנות.</p> <p>10) בתחום גבולות מחנה הקבלן ימוקמו שירותים כימיים או פתרון סניטרי אחר.</p> <p>11) לא יותר טיפול ברכבים בשטח התכנית או התארגנות. אזורי תדלוק רכבים וגנרטורים יתבצע אך ורק על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.</p> <p>12) מיכלי הדלק ושמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות לפי התקן. נפח המאצרה יהיה גדול ב- 10% מנפח התכולה המירבי. תהיה הקפדה על עבודה עם מכלים אטומים וכלים מכאניים תקינים.</p> <p>13) קרקע מזוהמת בדלק, שמן או נוזלים אחרים שמקורים בכלים המכאניים תארז מידית בכלי אצירה ותפונה לאתר סילוק מורשה.</p> <p>14) שטחי ההתארגנות יוחזרו למצבם הקודם לאחר עבודות ההקמה. תכנית שיקום השטח תוגש לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>15) עבודות חפירה, מילוי וההקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה. ככלל, התנועה והפעילות באתר ההתארגנות ואליו תהיה רק במהלך שעות היום, מלבד מקרים חריגים. בשעות קיץ בשעות 06:00-19:00, בשעות חורף בשעות 06:00-17:00.</p> <p>16) גנרטורים יוצבו על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לצמצום זיהום האוויר ומטרדי</p>	




תכנון זמין
מונה הדפסה 120





תכנון זמין
מונה הדפסה 120



תכנון זמין
מונה הדפסה 120

	6.12	פיתוח סביבתי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 120</p>	<p>אבק לרבות הרטבת הקרקע.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה פינוי מקבצי פסולת מתחום התכנית לאתר מורשה כחוק. שיקום נחל מרעית יעשה בתיאום עם רשות ניקוז.</p> <p>ד. באם ימצא אסבסט, יש להפסיק את העבודות ולפעול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. פינויו יבוצע כשלב מקדים לפינוי הפסולת הכללית (ע"פ חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011).</p> <p>6.12.2 מניעת מפגעים כתוצאה מפעילות חקלאית וגידול בעלי חיים</p> <p>א. יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. הגדר תמנע כניסת בעלי חיים - טריפות ואכילת פגרים ע"י חיות הבר. הגדר ההיקפית תהייה קבורה בקרקע עם "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה או גדר רשת בגובה 2 מ' מינימום, עם בסיס קורות בטון מתחת למפלס הקרקע לצורך עיגון הרשת ולמניעת כניסה של בעלי חיים, על פי מסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים למבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. מרחקים מינימליים לגידול צאן יהיה 30 מ' מקו הבניין של ייעוד "מגורים ביישוב כפרי" או מייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", או בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנת מעת לעת.</p> <p>ג. ככל שיגרם מפגע ריח, כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בשלב ההיתר, תכנון מבני גידול בעלי החיים ייערך על פי מפרט אגף ההדרכה הרלוונטי של משרד החקלאות, ובתיאום עימו.</p> <p>ה. כמות ראשי צאן בדירים קטנים יוגבלו בהתאם לכמות המוסכמת עבור דירים קטנים ובינוניים, 100 ו-200 רחלות בהתאמה, בהתאם למדיניות "הנחיות להכנת נספח הסדרת גידול צאן" של רשות הבדואים המתעדכן מעת לעת.</p>	

	6.13	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 120</p>	<p>6.13.1 החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ותהיה בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>6.13.2 החניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ תמוקם בתוך תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי והוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.13.3 בתאי שטח למגורים עם חזית מסחרית תהיה הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה לשימושי המסחר. תותר חניה לשימושי המסחר בתחום הדרך.</p> <p>6.13.4 בחניה תשולב נטיעת עצים להצללה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. גודל עץ מזערי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 מעולה לכל הפחות לפי תקן "שוהם". לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות (לכל הפחות) ינטע עץ.</p>	

	6.14	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 120</p>	<p>6.14.1 השהיית נגר</p> <p>א. בשטח תאי השטח יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי תא השטח השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתר הבניה בתכנית, בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>6.14.2 תכנון השטחים הירוקים</p> <p>א. יש לטפל בקרקע המקורית של תא השטח ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (המנעות מערבוב</p>	

ניהול מי נגר	6.14
<p>חומר בניה, מהידוק מיותר וכד'. יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית בגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תקפיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העקריים המשמשים לכך הם:</p> <p>1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכד'.</p> <p>2) קביעת סוג ועומק אדמות הגינה, שבד"כ איננה אדמת תא השטח הטבעי, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון.</p> <p>3) קביעת המקום וסוג של צמחיית הגינה באמצעות אדריכל נוף.</p> <p>6.14.3 אמצעים למניעת נזקים</p> <p>א. מתקנים הנדסיים שימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שטפונות.</p> <p>ב. אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במס' סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל השטח הציבורי: מדרכה, כביש.</p> <p>ג. אי התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם הבערה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי.</p> <p>6.14.4 פירוט האמצעים לצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <p>יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצרכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה של מי השטפונות לצורך שימור הנגר.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>6.15.1 דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא שימוש בהגבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.15.2 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>6.15.3 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6.15.4 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.15.5 ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>	6.15
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.16.1 היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>6.16.2 בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>6.16.3 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.16.4 שימושים זמניים</p> <p>תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני לרבות שטחי התארגנות ולוגיסטיקה, פעולות גריסה, מפעלי בטון, שטחים למערומים לאתרי ויסות זמניים,</p>	6.16

<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>אדמות חישוף, וכיו"ב.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 דרכים</p> <p>מוסד תכנון רשאי ליתן היתר להתווייה ו/או סלילה של דרכי גישה למבנים זמניים או מבני קבע על פי תכנית זו.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.18.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>6.18.2 לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943".</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.19.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p> <p>6.19.2 במקרה של איחוד של שני תאי שטח, קו/י תאי השטח המשותפים יבוטלו ואתם קווי הבניה משני צדיהם.</p> <p>6.19.3 במידה ושני בניינים יבנו משני צידי גבול תאי שטח משותף (להם קיר משותף) יחויבו שני הדיירים להגיש בקשה להיתר בניה משותף של הבניינים המתוכננים לאישור הועדה המקומית. למרות האמור לעיל עורך הבקשה להיתר בניה רשאי להציע מרווח צדדי אחד 0 מ' בתנאי שהמרחק מהצד השני יהיה בהתאם לס' 5. (טבלה) לעיל, בתנאי שתוגש תכנית בינוי הקובעת העמדת הבתים ובתנאי שהפתרון המוצע יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.19.4 ככל שתא שטח יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל תא שטח חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי תאי השטח שהוגדרו בטבלה זו.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.20.1 מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.20.2 נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>6.20.3 עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת הבנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יוגדר בגידור קשיח. הגדר תשלוט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל העבודה בקרבת העצים.</p> <p>6.20.4 עצים המסומנים לכריתה:</p>	<p>6.20</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.20
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה וואו לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>6.20.5 נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות על שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6.20.5 הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>ד. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>6.20.6 שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	

סקר סייסמי	6.21
<p>תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות על	היתרי בניה לפיתוח תשתיות על הנדסיות עד לגבולות תאי השטח למגורים, יהיו כפופים להסדרי מקרקעין מול תובעי הבעלות בשטח

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מקבצי תאי שטח הגובלים. הסדרי המקרקעין יובאו לידיעת הועדה המקומית.
2	רישוי - הוצאת היתרי בניה למבנים קיימים שאינם מיועדים להריסה.	פיתוח בד בבד של תשתיות הנדסיות עד לגבולות תאי השטח, למעט תוספת בניה למבנים קיימים שנעשו בהיתר או היתר בניה (שימוש) למבנים זמניים.
3	פתרון הביוב ומערכות התשתית הנדרשות לצורך מימוש המוצע בתכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.	
4	בניה - בנית מבנים חדשים.	הריסת מבנים קיימים המיועדים להריסה.

7.2 מימוש התכנית

- 7.2.1 למבנים זמניים תוקף התכנית יהיה לשלוש שנים. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את התכנית לתקופות נוספות של שלוש שנים. הארכת תוקף התכנית תפורסם, כפי שמפורסמת תכנית ברשומות ובעיתונים.
- 7.2.2 התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

